



# Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

---

Mitwirkung / Mitwirkungsbericht vom: 06. Juni – 05. Juli 2006 / 15. Januar 2007

Vorprüfungsbericht vom: 14. März 2007

Öffentliche Auflage vom: 27. März – 25. April 2007

---

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Frau Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinder: Der Gemeindegemeinder:

---

Genehmigung:

---

**metron**

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg  
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00  
Info@metron.ch



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Geltungsbereich .....	3
§ 1 Geltungsbereich.....	3
§ 2 Übergeordnetes Recht.....	3
2. Raumplanung.....	4
§ 3 Sondernutzungsplanung .....	4
3. Zonenvorschriften.....	5
3.1 Bauzonen .....	5
§ 4 Bauzonen.....	5
§ 5 Wohnzonen W2 und W3 .....	6
§ 6 Wohnzone Bestand.....	6
§ 7 Wohn- und Arbeitszone WA3.....	7
§ 8 Zentrumszone .....	8
§ 9 Dorfkernzone .....	8
§ 10 Arbeitszone .....	9
§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	9
§ 12 Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen .....	10
§ 13 Grünzone .....	10
3.2 Landwirtschaftszone.....	10
§ 14 Landwirtschaftszone .....	10
§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszone .....	11
3.3 Schutzzonen.....	11
§ 16 Naturschutzzonen Kulturland.....	11
§ 17 Naturschutzzonen Wald.....	12
§ 18 Uferschutzzone im Gebiet Salamatten.....	12
3.4 Überlagerte Schutzzonen .....	13
§ 19 Schutzzone Rohrer Schachen .....	13
§ 20 Landschaftsschutzzone .....	13
3.5 Schutzobjekte.....	14
§ 21 Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze Einzelbäume .....	14
§ 22 Pufferstreifen.....	14
§ 23 Natur- und Kulturobjekte .....	14
§ 24 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz.....	15
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG .....	15
§ 25 Spezialzonen .....	15

4.	Definitionen .....	17
	§ 26 Betriebe .....	17
	§ 27 Abstand gegenüber dem Kulturland und für Kleinbauten gegenüber Gemeindestrassen .....	17
	§ 28 Mehrlängenzuschlag .....	17
5.	Bauvorschriften .....	18
5.1	Baureife, Erschliessung .....	18
	§ 29 Benützung von Privateigentum .....	18
5.2	Technische Bauvorschriften .....	18
	§ 30 Allgemeine Anforderungen .....	18
	§ 31 Aussenisolationen von bestehenden Bauten .....	18
	§ 32 Orientierung der Wohnungen .....	18
	§ 33 Fenstergrössen .....	19
	§ 34 Abstellräume .....	19
	§ 35 Velos, Kinderwagen .....	19
	§ 36 Spielplätze .....	19
6.	Schutzvorschriften .....	20
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz .....	20
	§ 37 Ortsbildschutz .....	20
	§ 38 Aussenraumgestaltung .....	20
	§ 39 Materialablagerungen .....	21
6.2	Natur- und Landschaftsschutz .....	21
	§ 40 Einwirkungen .....	21
7.	Vollzug und Verfahren .....	22
	§ 41 Zuständigkeit .....	22
	§ 42 Gebührenreglement .....	22
8.	Schluss- und Übergangsbestimmung .....	22
	§ 43 Aufhebung bisherigen Rechts .....	22
	Liste der Natur- und Kulturobjekte (§ 23 / 24) .....	23
	Kommunale Naturobjekte .....	23
	Kommunale Kulturobjekte mit Substanzschutz .....	23
	Kommunale Kulturobjekte mit Volumenschutz .....	24
	Weitere Kulturobjekte .....	24

# 1. Geltungsbereich

## § 1

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

**Geltungsbereich**

<sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

## § 2

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

**Übergeordnetes  
Recht**

<sup>2</sup> Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2. Raumplanung

### Sondernutzungs- planung

#### § 3

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup> Für die einzelnen im Bauzonenplan festgelegten Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen:

#### Grabenstrasse

- Berücksichtigung der geschützten Hecke und der Geländestufe durch eine gute Freiraumgestaltung
- Qualitativ gute Abstimmung von Wohn- und Arbeitsplatznutzung
- Abstimmung der Verkehrserschliessung auf das umliegende Wohngebiet (z.B. Verkehrsberuhigung oder Verkehrsbeschränkung)
- Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Zentrum / Schule
- Berücksichtigung der Lärmsituation (T5)

#### Trieschäcker

- Um einen optimalen Übergang zur Wohnzone W2 zu gewährleisten, ist in der 1. Bautiefe eine Höhenreduktion (Gebäude- und Firsthöhe) der Hochbauten um min. 3.00 m einzuhalten. Sofern die beiden Bauzonen (WA3 / W3 und W2) durch eine öffentliche Strasse getrennt werden, kann auf die Reduktion verzichtet werden.
- Qualitativ gute Abstimmung von Wohn- und Arbeitsplatznutzung
- Abstimmung der Verkehrserschliessung auf das umliegende Wohngebiet (z.B. Verkehrsberuhigung oder Verkehrsbeschränkung)
- Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Zentrum / Schule
- Berücksichtigung der Lärmsituation (T5)

#### Hinterfeld

- Quartierfreundliches und verkehrsberuhigtes Erschliessungsnetz
- Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Zentrum / Schule / Bushaltestelle

## 3. Zonenvorschriften

### 3.1 Bauzonen

#### § 4

<sup>1</sup> Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet im Baugebiet folgende Zonen

**Bauzonen**

aus:

Bauzonen		Ausnützung		Gebäudehöhe		Firsthöhe		Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufen	Mindestfläche für Arealüberbauungen	Zonenvorschriften
		N*	A*	N*	A*	N*	A*	klein	gross			
Wohnzone	W2 gelb	0.50	0.55	7 m	7 m	11 m	11 m	4 m	6 m	II	3000 m <sup>2</sup>	§ 5
Wohnzone	W3 orange	0.70	0.75	10 m	12 m	14 m	16 m	5 m	10 m	II	4000 m <sup>2</sup>	§ 5
Wohnzone Bestand	WB rot	**	**	**	**	**	**	**	**	II	**	§ 6
Wohn- und Arbeitszone	WA3 orange/ violett	0.80 <sup>1</sup> 0.70 <sup>2</sup>	0.85 <sup>1</sup> 0.75 <sup>2</sup>	11 m	13 m	15 m	17 m	5 m	10 m	III	5000 m <sup>2</sup>	§ 7
Zentrumszone	Z pink	0.90 <sup>1</sup> 0.70 <sup>2</sup>	1.00 <sup>1</sup> 0.75 <sup>2</sup>	12 m	14 m	16 m	18 m	5 m	10 m	III	4000 m <sup>2</sup>	§ 8
Dorfkernzone	D braun	0.70	0.75	siehe § 9 Abs. 3						III	3000 m <sup>2</sup>	§ 9
Arbeitszone	A violett	-		25 m		30 m		siehe § 10 Abs. 2			-	§ 10
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	OeB grau	Die Bauvorschriften werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt.								II	-	§ 11
Zone für öffentl. Sport- und Freizeitanlagen	OeA hellgrün	Die Bauvorschriften werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt.								II	-	§ 12

\* N = Normalbebauung, A = Arealüberbauung

<sup>1</sup> max. zulässige Ausnützung insgesamt bei gemischter Nutzung

<sup>2</sup> max. zulässige Ausnützung für Wohnen allein und für Gewerbe allein

\*\* Masse gemäss § 6

<sup>2</sup> Unter Vorbehalt abweichender Zonenvorschriften ist in allen Zonen sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

**Wohnzonen W2  
und W3****§ 5**

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen.

<sup>2</sup> Für die im Bauzonenplan festgelegten Grundstücke Kataster Nr. 88, 97 und 1471 im Gebiet Siebenmätteli-Salamatten gilt aufgrund der realisierten Ausnutzungsverlagerungen eine Ausnutzungsziffer von 0.00.

<sup>3</sup> Für die im Bauzonenplan festgelegten Grundstücke im Gebiet Siebenmätteli-Salamatten gilt der im Grundbuch eingetragener Umlegungsvertrag mit folgenden Ausnutzungsziffern:

- Kataster Nr. 86: 0.30
- Kataster Nr. 1077: 0.40
- Kataster Nr. 1079: 0.38
- Kataster Nr. 1195: 0.39
- Kataster Nr. 1397: 0.21

**Überlagerung  
Fischzucht**

<sup>4</sup> Für die im Bauzonenplan festgelegte Überlagerung der W2 mit der Fischzucht im Gebiet Ihegi – Unterfeld sind einzig Bauten und Anlagen für den Betrieb sowie Zusatznutzungen (z.B. Betriebswohnungen, Verkauf und kleiner Gastronomiebetrieb) zur Fischzucht zulässig.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann für die in Abs. 4 eingereichten Baugesuche ein Gutachten einer unabhängigen Fachperson einholen und gestützt auf dieses das Baugesuch ablehnen oder zur Überarbeitung zurückweisen. Die Kosten gehen zu Lasten der Gesuchsteller.

**§ 6****Wohnzone  
Bestand WB**

<sup>1</sup> Die Wohnzone Bestand im Gebiet Siebenmätteli-Salamatten dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen.

<sup>2</sup> Für die Wohnzone Bestand gelten folgende Definitionen:

- a) Die bestehenden Gebäude können umgebaut und im Rahmen der Nutzungsbestimmungen umgenutzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Bauvolumen nicht wesentlich verändert und gute städtebauliche, gestalterische, wohngygienische und verkehrstechnische Lösungen erzielt



werden sowie keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

- b) Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baugesuche, unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, im Einzelfall die Baumasse fest. Er orientiert sich bei Um-, Neu- und Ersatzbauten am Charakter der bestehenden Bebauung, verbunden mit der besonderen Pflicht zur Einpassung.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann für die eingereichten Baugesuche ein Gutachten einer unabhängigen Fachperson einholen und gestützt auf dieses das Baugesuch ablehnen oder zur Überarbeitung zurückweisen. Die Kosten gehen zu Lasten der Gesuchsteller.

## § 7

<sup>1</sup> In der Wohn- und Arbeitszone WA3 sind Bauten und Anlagen für das Wohnen, für mässig störende gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen sowie für Dienstleistungen zulässig.

**Wohn- und Arbeitszone WA3**

<sup>2</sup> Für die im Bauzonenplan festgelegten Grundstücke im Gebiet Siebenmätteli-Salamatten gilt der im Grundbuch eingetragene Umlegungsvertrag mit folgenden Ausnützungsziffern:

- Kataster Nr. 85: Mischnutzung: 1.25, Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung allein: 0.88
- Kataster Nr. 944: Mischnutzung: 0.82, Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung allein: 0.72
- Kataster Nr. 1018: Mischnutzung: 0.92, Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung allein: 0.83

<sup>3</sup> Im Gebiet Siebenmätteli-Salamatten sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe mit Waren für den täglichen Bedarf mit insgesamt höchstens 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zulässig.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann bei reinen Wohnbauten die max. Ausnützungsziffer für gemischte Nutzungen zulassen, wenn

- a) das Erdgeschoss die für die gewerbliche Nutzung nötigen baulichen Voraussetzungen erfüllt, um es bei Bedarf umnutzen zu können, oder

- b) der Nachweis erbracht wird, dass bei Überbauungen mit mehreren Gebäuden die mögliche Gewerbenutzung in einem eigenen Gebäude möglich ist und
- c) in beiden Fällen die allgemeinen Voraussetzungen (z.B. Parkierung, Erschliessung, innere Aufteilung) für die gewerbliche Nutzung erfüllt sind.

<sup>5</sup> Zwischen reinen Gewerbebauten kann der allseitige Grenzabstand auf 4 m reduziert werden.

### **Zentrumszone**

#### **§ 8**

<sup>1</sup> Die Zentrumszone ist für eine dichte Überbauung mit Wohnen und der Ansiedlung von Ladengeschäften, Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben bestimmt. Für die Öffentlichkeit soll ein attraktives Zentrum geschaffen werden.

<sup>2</sup> Es sind mässig störende Betriebe sowie Wohnungen zulässig.

<sup>3</sup> Die Anforderungen für eine Bewilligung von reinen Wohnbauten richten sich nach § 7 Abs. 4.

<sup>4</sup> Im Gebiet Brunnbach auf dem Grundstück Kataster Nr. 337 sind einzig Ladengeschäfte, Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und Bauten mit einer Gebäude- und Firsthöhe von maximal 10.00 m zulässig. Flachdächer sind erwünscht.

#### **§ 9**

### **Dorfkernzone**

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Ergänzung des historisch gewachsenen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

<sup>2</sup> Bauten, Aussenräume und ortsbildprägende Elemente sind nach Möglichkeit in ihrem Bestand zu schützen. Neu- und Ersatzbauten können zugelassen werden, wenn sie mit ihrer Stellung und kubischen Gestaltung die bauliche Struktur und die Aussenräume in ihrer Eigenart unterstützen und sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen.

<sup>3</sup> In der Dorfkernzone werden die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Grenzabstände von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt.

<sup>4</sup> Um Fehlplanungen zu vermeiden, ist bei allen Bauvorhaben möglichst frühzeitig mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen. Im Rahmen dieses unentgeltlichen Beratungsgespräches werden den Bauwilligen die im Besonderen zu beachtenden Rahmenbedingungen erläutert.

<sup>5</sup> Für alle Bauvorhaben in der Dorfkernzone stellt der Gemeinderat eine Bauberatung zur Verfügung. Soweit nötig werden Fachleute zur Begutachtung beigezogen. Diese Kosten gehen zu Lasten der Gesuchsteller.

## **§ 10**

<sup>1</sup> Die Arbeitszone ist für Gewerbe, Handels-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe bestimmt.

**Arbeitszone**

<sup>2</sup> In der Arbeitszone werden die Abstände von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt.

<sup>3</sup> Im Gebiet nördlich der Kantonsstrasse K 244 sind stark störende Betriebe (Empfindlichkeitsstufe IV), im Gebiet südlich der K 244 nur mässig störende Betriebe (Empfindlichkeitsstufe III) zulässig.

<sup>4</sup> Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

## **§ 11**

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

<sup>3</sup> Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein Grenzabstand von mindestens der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m, einzuhalten.

**Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen**

**§ 12**

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen ist für Sport- und Freizeitbelange bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

<sup>2</sup> Nebenbauten, die zu den öffentlichen Sport- und Freizeitanlagen gehören (z.B. Garderoben, Vereinslokale), sowie technisch bedingte Einrichtungen wie Fangnetze und dgl. sind zulässig. Der Gemeinderat legt die Baumasse, Abstände und Nutzungen unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

**Grünzone**

**§ 13**

<sup>1</sup> Die Grünzonen beinhalten Flächen im Übergang von Bauzonen zum Kulturland. Die Grünzonen können als ökologische Ausgleichsflächen, als Erholungsgebiete oder als landwirtschaftlich genutzte Flächen dienen.

<sup>2</sup> In der Grünzone sind Spazierwege, Erholungsanlagen (z.B. Gartenbänke) sowie Kleinbauten zulässig, welche dem Zonenzweck dienen. Diese dürfen aber nur einen unerheblichen Anteil der Grünfläche einnehmen.

**3.2 Landwirtschaftszone**

**Landwirtschaftszone**

**§ 14**

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 Raumplanungsgesetz (RPG) bestimmt. Nebst der landwirtschaftlichen Nutzung dient sie der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums sowie dem ökologischen Ausgleich.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) im Ausmass bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Materialabbau ist nicht zulässig.

<sup>5</sup> Aufgrund der geringen Überdeckung des Grundwasserspiegels in der Landwirtschaftszone soll der Boden vor Schadstoffen geschützt, die Bodenfruchtbarkeit erhalten und Grundwasserverunreinigungen vermieden werden. Das Ausbringen von Dünger wird im Rahmen der Auenplanung im Schachen mit Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen Gemeinderat bzw. Kanton und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftern geregelt.

## § 15

<sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie müssen sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung gut ins Landschaftsbild einfügen.

***Bauten in der  
Landwirtschafts-  
zone***

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse, festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 3.3 Schutzzonen

### § 16

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

***Naturschutzzonen  
Kulturland***

<sup>2</sup> In den Naturschutzzonen sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet.

<sup>3</sup> Als Naturschutzzonen sind ausgeschieden:

- der Trockenstandort Suhrebrücke
- die Feuchtgebiete und Weiher gemäss Liste im Anhang

<sup>4</sup> Unterhalt und Pflege der Schutzzonen sind Sache der GrundeigentümerInnen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen vornehmen lassen, falls ausserordentliche Umstände dies erfordern.

## **§ 17**

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen und –objekte im Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere

### ***Auenwald-reservat***

<sup>2</sup> Für die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Auenwaldreservate besteht das Ziel der Erhaltung und Förderung des Auenwaldes mit weitgehend natürlicher Waldentwicklung. Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, ist auf forstliche Bewirtschaftung zur Holzproduktion zu verzichten. Eingriffe sind nur zu Gunsten der Naturschutzziele und aus Sicherheitsgründen zulässig.

### ***Naturschutzzone Wald***

<sup>3</sup> Die Naturschutzzone Wald dient eines autotypischen Waldes mit standortgemässer Bestockung. Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, ist die Förderung von standortheimischen Baumarten und die Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten vorzusehen

### ***Waldränder***

<sup>4</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Waldränder sind biologisch und landschaftlich besonders wertvoll. Zur Erhaltung des Strauchsaumes bzw. ihres stufigen Aufbaues sind sie periodisch zu verjüngen. Vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen zulässig und nur sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird.

## **§ 18**

### ***Uferschutzzone im Gebiet Salamatten***

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone im Gebiet Salamatten ist landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett und Ufervegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.

<sup>2</sup> Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Forstwirtschaftliche Eingriffe erfolgen lediglich

im Interesse der Erhaltung oder der Erhöhung des biologischen Wertes und der Ufersicherheit.

<sup>3</sup> Unterhalt und Pflege ist Sache der GrundeigentümerInnen. Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist untersagt.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 19

<sup>1</sup> In der Schutzzone Rohrer Schachen sind möglichst optimale Lebensbedingungen für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt zu schaffen.

**Schutzzone Rohrer Schachen**

<sup>2</sup> Innerhalb dieser Schutzzone dürfen Landwirtschaftsflächen nur als Heuwiesen genutzt werden. Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist verboten.

<sup>3</sup> Im Gebiet der Grundwassererfassung Rohr III sind Aufforstungen und weitere Heckenpflanzungen zulässig.

#### § 20

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

**Landschaftsschutzzone**

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 14 Abs. 1.

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Innerhalb des Auenschutzparks sind Massnahmen zur Auenregeneration und Nutzungsentflechtung zugelassen.

**Auenpark**

### 3.5 Schutzobjekte

#### **Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze Einzelbäume**

#### **§ 21**

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen und Ufergehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.

<sup>2</sup> Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn bei Hecken die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden. Pflegemassnahmen bleiben vorbehalten.

<sup>3</sup> Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert der Hecke nicht vermindert werden.

#### **Pufferstreifen**

#### **§ 22**

<sup>1</sup> Entlang von Trockenstandorten, Waldrändern, Hecken, Bächen und deren Ufergehölzen sowie Feuchtstandorten gilt ein Landstreifen von mindestens 3.0 m Breite als Pufferstreifen. Wege können darin enthalten sein.

<sup>2</sup> Innerhalb dieser Pufferstreifen sind Massnahmen, welche die Schutzobjekte beeinträchtigen (insbesondere Pflügen, Düngen und das Verwenden von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln) nicht zulässig. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.

#### **Natur- und Kulturobjekte**

#### **§ 23**

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind zu erhalten und sachgemäss zu pflegen. Einzelbäume sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

<sup>2</sup> Ameisenhaufen sind wo nötig durch geeignete Vorkehren vor menschlichen und tierischen Eingriffen zu schützen.



## § 24

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

**Gebäude mit  
Substanzschutz**

<sup>2</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

**Gebäude mit  
Volumenschutz**

<sup>3</sup> Werden die gesetzlichen Abstände unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt voraus.

<sup>4</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

## § 25

<sup>1</sup> In den Spezialzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

**Spezialzonen**

<sup>2</sup> Im Gebiet Ihegi - Unterfeld darf die bestehende Fischzuchtanlage erhalten, zeitgemäss erneuert und angemessen erweitert werden.

**Fischzuchtanlage**

<sup>3</sup> In dem im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Gebiet bei der Bibersteinerbrücke ist eine Erholungsanlage mit Sitzplätzen, Feuerstellen und Schutzhütte sowie Parkplätzen zulässig.

**Erholungsanlage**

**Unterwerk**

<sup>4</sup> In der Spezialzone Unterwerk sind standortgebundene Bauten und Anlagen zur Stromverteilung zulässig. Bewilligungspflichtige Nutzungsänderungen unterliegen dem Eisenbahngesetz.

## 4. Definitionen

### § 26

<sup>1</sup> Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

**Betriebe**

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

<sup>3</sup> Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

### § 27

<sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

**Abstand gegenüber dem Kulturland**

<sup>2</sup> Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

<sup>3</sup> Für Kleinbauten gilt gegenüber Gemeindestrassen ein reduzierter Grenzabstand von 2 Metern.

**Abstand für Kleinbauten gegenüber Gemeindestrassen**

### § 28

Ab einer Gebäudelänge von 25 m erhöht sich in den Zonen W2, W3 und WA3 der Grenzabstand um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages die gesamte Fassadenlänge um das Mass der Zurückversetzung verringert werden.

**Mehrlängenzuschlag**

## 5. Bauvorschriften

### 5.1 Baureife, Erschliessung

#### § 29

#### *Benützung von Privateigentum*

<sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### § 30

#### *Allgemeine Anforderungen*

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

#### § 31

#### *Aussenisolationen von bestehenden Bauten*

Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

#### § 32

#### *Orientierung der Wohnungen*

Die Orientierung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

**§ 33**

Bei Neubauten muss die Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen. Bei Dachflächenfenstern genügt 1/15.

**Fenstergrössen****§ 34**

Zu jeder Wohnung ist ein Nebenraum als Abstell- oder Vorratsraum in der Wohnung, im Keller oder im Estrich vorzusehen.

**Abstellräume****§ 35**

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

**Velos, Kinderwagen****§ 36**

Die Grösse der Spielplätze/Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

**Spielplätze**

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### § 37

##### **Ortsbildschutz**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen wie Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw. verlangen,
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten,
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen,
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist,
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

#### § 38

##### **Aussenraumgestaltung**

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (Zeugen der Erdformung) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

<sup>2</sup> Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

### **§ 39**

Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten ist bewilligungspflichtig.

***Materialablagerungen***

## **6.2 Natur- und Landschaftsschutz**

### **§ 40**

<sup>1</sup> Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

***Einwirkungen***

<sup>2</sup> Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

<sup>3</sup> Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

## 7. Vollzug und Verfahren

### § 41

#### **Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute beiziehen.

<sup>2</sup> Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.

### § 42

#### **Gebührenreglement**

Die Gebühren und die Kosten der weiteren Verfahren (Auslagen für externe Fachleute, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

## 8. Schluss- und Übergangsbestimmung

### § 43

#### **Aufhebung bisheriger Rechts**

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird aufgehoben:  
Die Bau- und Nutzungsordnung vom 08. Juni 1998.  
Der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 08. Juni 1998



## Anhang

### Liste der Natur- und Kulturobjekte (§ 23 / 24)

#### Kommunale Naturobjekte

Nr. im Kultur-landplan	Bezeichnung, Objekt	Nr. im Inventar-plan
1 / 2 / 3	Weiher und Grundwasseraufstösse im oberen Schachen (Neunäuglerbach)	45/46/47
4	Grundwasseraustritt im Schachengiessen	48
5	Entenweiher	49
6	Feuchtgebiet Schächli	50
7	Feuchtgebiet oberer Schachen	51
8	Brunnbach Schürmatte	52
9	Nussbaum beim Restaurant Sternen	71
10	Linde und Feldahorn im oberen Schachen	72
11	Linde im Unterdorf	73
12	Trauerweide beim Pumpwerk	77
13	Platane im unteren Schachenhof	78

#### Kommunale Kulturobjekte mit Substanzschutz

Nr.	Objekt
2.1	Gemeindehaus
2.2	Brunnbachschulhaus
2.3	Auenhalle

**Kommunale Kulturobjekte mit Volumenschutz**

<b>Nr.</b>	<b>Objekt</b>	<b>Adresse</b>
3.1	Wohnhaus (46)	Hauptstrasse 39
3.2	Wohnhaus (45c)	Hauptstrasse 41
3.3	Wohnhaus (45ab)	Hauptstrasse 43
3.4	Wohnhaus (44)	Hauptstrasse 45
3.5	Wohnhaus (81)	Hauptstrasse 47
3.6	Wohnhaus (39)	Hauptstrasse 49
3.7	Wohnhaus (24)	Hauptstrasse 51
3.8	Wohnhaus (23)	Hauptstrasse 53
3.9	Restaurant Rössli (71)	Hauptstrasse 55
3.10	Wohnhaus (26)	Hauptstrasse 84
3.11	Wohnhaus (27A)	Lindenweg 3
3.12	Wohnhaus (27B)	Lindenweg 5
3.13	Wohnhaus (34B)	Lindenweg 8
3.14	Wohnhaus (34A)	Lindenweg 6
3.15	Wohnhaus (35)	Lindenweg 4
3.16	Wohnhaus (36)	Lindenweg 2a
3.17	Wohnhaus (37)	Hauptstrasse 82
3.18	Wohnhaus (38)	Hauptstrasse 80
3.19	Wohn- und Geschäftshaus (148)	Hauptstrasse 70
3.20	Restaurant Sternen (52)	Hauptstrasse 68

**Weitere Kulturobjekte**

<b>Nr.</b>	<b>Objekt</b>	<b>Adresse</b>
A	Brunnen, 1860	Hauptstrasse 39
B	Brunnen, 1867	Hauptstrasse / Lindenweg
C	Brunnen, 19. Jh.	Lindenweg